

FÁBIO HANADA
ANDRÉA RANIERI HANADA

AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL DE IMÓVEL URBANO

LUÍZ ROBERTO DE AZEVEDO SOARES CURI
ALEXANDRE DA SILVA RODRIGUES



São Paulo – SP
2019

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

H541a Hanada, Fábio

1.ed. Ação revisional de aluguel de imóvel urbano / Fábio Hanada, Andréa Ranieri Hanada; [Colab.] Luiz Roberto de Azevedo Soares Cury, Alexandre da Silva Rodrigues. – 1.ed. – São Paulo: Editora Leud, 2019.

192 p.; 14 x 21 cm.

ISBN: 978-85-7456-367-1

1. Locação de imóvel. 2. Lei do inquilinário. 3. Imóvel rural e urbano. I. Hanada, Andréa Ranieri. Cury, Luiz Roberto de Azevedo Soares. II. Rodrigues, Alexandre da Silva. III. Título. CDD 346.04

Índice para catálogo sistemático:

1. Locação de imóvel: lei do inquilinário
2. Imóvel rural e urbano

Bibliotecária responsável: Aline Grazielle Benitez CRB-1/3129

ISBN: 978-85-7456-367-1



SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	13
---------------	----

CONTRATO DE LOCAÇÃO	17
---------------------------	----

- . Conceito.
- . Locador. Disponibilidade do bem.
- . Elementos do contrato de locação

LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 1º	18
-----------------------------------	----

- . Âmbito de aplicação da lei inquilinária.
- . Imóvel. Conceito.
- . Imóvel urbano e imóvel rural. Distinção.
- . Imóvel urbano. Utilização. Predominância.
- . Imóvel urbano. Locação mista. Destinação principal.

LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 2º	21
-----------------------------------	----

- . Solidariedade. Definição.
- . Solidariedade ativa.
- . Solidariedade passiva.
- . Solidariedade mista.
- . Solidariedade não se presume.
- . Solidariedade e litisconsórcio.
- . Litisconsórcio ativo, passivo e misto.
- . Litisconsórcio facultativo e necessário.
- . Vários locadores ou co-locadores. Litisconsórcio ativo? Litisconsórcio passivo?
- . Vários locatários ou co-locatários. Litisconsórcio ativo? Litisconsórcio passivo?
- . Cláusula contratual em que os co-locatários nomeiam-se procuradores uns dos outros.
- . Litisconsortes com procuradores diferentes. Prazo para manifestação no processo.
- . Desistência da ação com relação a um corréu. Prazo para contestar.

LEI Nº 8.245/91 – Artigo 19	32
-----------------------------------	----

- . Princípio pacta sunt servanda.
- . Qualquer tipo de locação.

. <i>Revisional. Prazo. 3 anos de vigência ou do acordo.</i>	
. <i>Qualquer acordo interrompe o prazo para a ação revisional?</i>	
. <i>Locatário que paga antecipadamente os aluguéis de todo o período.</i>	
. <i>Quem pode requerer a ação revisional?</i>	
. <i>Pode o fiador propor ação revisional?</i>	
. <i>Cláusula de renúncia à ação revisional?</i>	
. <i>Cláusula contratual que diminui o prazo para ação revisional. Nulidade.</i>	
. <i>Novo proprietário. Denúncia da locação. Ação revisional de Aluguel.</i>	
. <i>Revogação da cláusula contratual que prevê o "prêmio pontualidade".</i>	
LEI Nº 8.245/91 – Artigo 54-A	45
. <i>Locação built-to-suit.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO I	47
. <i>Férias forenses. Suspensão dos prazos processuais.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO II.....	48
. <i>Foro competente. Situação do imóvel.</i>	
. <i>Foro de eleição.</i>	
. <i>Exceção de incompetência.</i>	
. <i>Foro e Juízo. Distinção.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO III	55
. <i>Valor causa.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO IV	58
. <i>Citação. Intimação. Notificação.</i>	
. <i>Contrato de locação. Cláusula mandato.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO V.....	66
. <i>Recurso. Efeito devolutivo.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68.....	67
. <i>Rito sumário ou ordinário?</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO I	69
. <i>Locador e locatário casados.</i>	
. <i>Administradora de imóveis. Legitimidade.</i>	
. <i>Sublocação. Locador. Parte ilegítima.</i>	
. <i>Locação. Prefeitura. Estado. Litisconsórcio necessário.</i>	
. <i>Petição inicial. Indicação do valor do aluguel pretendido. Limite da lide?</i>	
. <i>Contrato de locação deve instruir petição inicial?</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO II.....	77
. <i>Aluguel provisório. Arbitramento.</i>	
. <i>Elementos necessários para a sua fixação.</i>	
. <i>Aluguel provisório. Fixação. Locador.</i>	
. <i>Aluguel provisório. Fixação. Locatário.</i>	
. <i>Aluguel provisório devido desde a citação.</i>	
. <i>Aluguel provisório. Vários locatários.</i>	
. <i>Aluguel provisório. Ação de execução.</i>	
. <i>Aluguel provisório. Ação de despejo por falta de pagamento.</i>	

LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO III	93
. <i>Revisão do aluguel provisório. Requerimento. Prazo.</i>	
. <i>Recurso.</i>	
. <i>Ação consignatória.</i>	
. <i>Interrupção do prazo para interposição de recurso.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO IV	96
. <i>Contestação. Prazo.</i>	
. <i>Contestação. Contraproposta.</i>	
. <i>Discordância das partes quanto ao valor do aluguel. Perícia.</i>	
. <i>Salário do expert judicial.</i>	
. <i>Assistentes técnicos. Habilitação legal.</i>	
. <i>Método comparativo e método da renda.</i>	
. <i>Benfeitorias/acessões devem ser consideradas na aferição do locativo?</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO V	108
. <i>Pedido de revisão do aluguel provisório interrompe prazo para interposição de recurso.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, § 1º	109
. <i>Durante o prazo de desocupação do imóvel, judicial ou amigável, não caberá ação revisional.</i>	
. <i>Hipóteses.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, § 2º	113
. <i>Aluguel provisório. Reajuste.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 69	116
. <i>Aluguel fixado na sentença retroage à data da citação válida.</i>	
. <i>Incidência de juros moratórios.</i>	
. <i>Diferenças de aluguel. Exigíveis integralmente do trânsito em julgado da sentença.</i>	
. <i>Diferença paga a mais. Devolução nos mesmos autos.</i>	
. <i>Aluguel. Execução provisória.</i>	
. <i>Locador vencedor em 1ª instância e perdedor em 2ª instância. Devolução do aluguel.</i>	
. <i>Custas e honorários advocatícios comportam execução provisória?</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 69, § 1º	124
. <i>Revisional. Índice de reajuste e periodicidade. Legitimidade ativa.</i>	
. <i>Revisional. Índice de reajuste e periodicidade. Petição inicial. Liminar.</i>	
LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 69, § 2º	127
. <i>Execução das diferenças nos próprios autos da ação revisional.</i>	
. <i>Execução das diferenças nos próprios autos da ação revisional. Pedido expresso na inicial.</i>	
. <i>Ação de despejo por falta de pagamento.</i>	
. <i>Crédito de autor locatário. Ação própria.</i>	

LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 70.....	129
. Acordo para desocupação do imóvel.	
. Descumprimento do acordo.	
. Revisional de aluguel. Lei nº 6.239/75.	
AÇÃO RENOVATÓRIA	131
. Litispendência. Inexistência	
CUMULAÇÃO COM AÇÃO DE DESPEJO	132
. Cumulação. Possibilidade.	
DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....	133
. Entrega das chaves. Reconhecimento do pedido.	
FIADOR.....	134
. Deve ser <u>citado</u> para a ação revisional?	
. Locatário e fiador. Procuração recíproca.	
. Deve ser <u>intimado</u> da ação revisional?	
RECONVENÇÃO	140
. Admissibilidade.	
SHOPPING CENTER.....	141
. Na locação de espaço em shopping center é válida a cláusula contratual limitadora do valor da revisão judicial do aluguel mensal mínimo?	
. Ação revisional proposta pelo locatário de imóvel em shopping center. Aluguel provisório “não poderá incidir sobre despesas diversas daquela relativa ao aluguel do espaço.	
. Aluguel percentual. Revisional.	
. Aluguel mínimo ou aluguel fixo.	
SUCUMBÊNCIA	147
. Honorários advocatícios. Fixação. Base.	
. Sucumbência recíproca. Sucumbência integral.	
LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1.991.....	151
BIBLIOGRAFIA.....	191